



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2721247 - SP (2024/0304443-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : CRUZ COMERCIO DE COSMETICOS LTDA
OUTRO NOME : FARIAS E CRUZ COMÉRCIO DE COSMÉTICOS LTDA
ADVOGADOS : VITOR CRUZ DE OLIVEIRA - SP423694
EDUARDO PROTTI DE ANDRADE - SP218714
AGRAVADO : MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A
ADVOGADO : REINALDO DE OLIVEIRA ROCHA - SP067401

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. REVISÃO CONTRATUAL. PANDEMIA DO COVID-19. DESEQUILÍBRIO NÃO COMPROVADO. AGRAVO CONHECIDO E RECURSO NÃO PROVIDO.

1. A pandemia de COVID-19, embora seja evento imprevisível e extraordinário, não autoriza, por si só, a revisão unilateral de contratos, sendo imprescindível a comprovação de interferência substancial e prejudicial na relação negocial.
2. A comprovação de dissídio jurisprudencial exige cotejo analítico entre os casos confrontados, com transcrição de trechos dos arestos que configurem o dissídio e destaque da similitude fática e jurídica.
3. Agravo conhecido. Recurso especial não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrichi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 15 de outubro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2721247 - SP (2024/0304443-0)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : **CRUZ COMERCIO DE COSMETICOS LTDA**
OUTRO NOME : **FARIAS E CRUZ COMÉRCIO DE COSMÉTICOS LTDA**
ADVOGADOS : **VITOR CRUZ DE OLIVEIRA - SP423694**
: **EDUARDO PROTTI DE ANDRADE - SP218714**
AGRAVADO : **MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**
ADVOGADO : **REINALDO DE OLIVEIRA ROCHA - SP067401**

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. REVISÃO CONTRATUAL. PANDEMIA DO COVID-19. DESEQUILÍBRIO NÃO COMPROVADO. AGRAVO CONHECIDO E RECURSO NÃO PROVIDO.

1. A pandemia de COVID-19, embora seja evento imprevisível e extraordinário, não autoriza, por si só, a revisão unilateral de contratos, sendo imprescindível a comprovação de interferência substancial e prejudicial na relação negocial.
2. A comprovação de dissídio jurisprudencial exige cotejo analítico entre os casos confrontados, com transcrição de trechos dos arestos que configurem o dissídio e destaque da similitude fática e jurídica.
3. Agravo conhecido. Recurso especial não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interposto por FARIAS E CRUZ COMÉRCIO DE COSMÉTICOS LTDA – THE BODY SHOP contra a decisão que inadmitiu recurso especial fundado no artigo 105, inciso III, alíneas “a” e “c”, da Constituição Federal, desafiando o acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, da lavra do des. MARCOS GOZZO, assim ementado (e-STJ, fls. 360/366):

AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO. Locação. Revisional de cláusulas contratuais em razão da pandemia COVID-19. Sentença que julgou o pedido improcedente. DESEQUILÍBRIO CONTRATUAL Ausência de comprovação. Liberdade de contratar preservada. Pedido que deve ser julgado improcedente. Decisão mantida na oportunidade. Inexistência de omissão, obscuridade, contradição ou erro material.

Os embargos de declaração foram rejeitados (e-STJ, fls. 374/377).

Nas razões do recurso especial (e-STJ, fls. 380/390), alega-se que o acórdão recorrido: (1) violou o artigo 393 do Código Civil, ao não reconhecer a pandemia da COVID-19 como caso fortuito ou força maior, mesmo diante da impossibilidade de cumprimento das obrigações contratuais pela recorrente, sem prejuízo da afronta aos artigos 478, 479 e 480 do Código Civil, ao não reconhecer a onerosidade excessiva e a necessidade de revisão contratual para restabelecimento do equilíbrio econômico entre as partes; (2) divergiu de jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça e de outros tribunais sobre a aplicação da teoria da onerosidade excessiva em contratos de locação comercial durante a pandemia.

Oferecidas as contrarrazões (e-STJ, fls. 395/409), sobreveio decisão de inadmissibilidade (e-STJ, fls. 410/413), ensejando a interposição do presente agravo (e-STJ, fls. 416/421), que também recebeu contraminuta (e-STJ, fls. 424/433).

É o relatório.

VOTO

O agravo é tempestivo e impugna de maneira adequada os fundamentos da decisão recorrida. Dele conheço, portanto, passando ao exame do recurso especial.

Em que pese o respeitável articulado, sem razão.

(1) Da alegação de contrariedade ao artigo 393, 478, 479 e 480 do Código Civil

Alega-se que a pandemia do COVID-19 configura caso fortuito ou força maior, nos termos do artigo 393 do Código Civil, justificando a revisão contratual.

Contudo, o acórdão recorrido foi claro ao afirmar que o evento, malgrado imprevisível, não autoriza, por si só, a revisão unilateral de contratos, especialmente em relações empresariais entre partes capazes e legítimas. Destacou-se, mais, que a autora já se encontrava inadimplente antes do fechamento do shopping, o que inviabilizou a negociação de novos acordos.

Nesse contexto, não há como reexaminar o contexto fático-probatório sobre o equilíbrio contratual à luz das alegações das partes, na conformidade da Súmula 7

do STJ. Ademais, constitui entendimento firme nesta Corte a impossibilidade de revisão contratual exclusivamente baseada na ocorrência do evento pandêmico. Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA POR DANOS MORAIS E MATERIAIS C/C PEDIDO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 283 /STF. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. PANDEMIA. COVID-19. FORÇA MAIOR. NÃO DEMONSTRADA. SÚMULA 568/STJ.

[...] 5. A revisão de contratos paritários, com fulcro nos eventos decorrentes da pandemia, não pode ser concebida de maneira abstrata, mas depende, sempre, da análise da relação contratual estabelecida entre as partes, sendo imprescindível que a pandemia tenha interferido de forma substancial e prejudicial na relação negocial. Precedentes.

6. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 2.693.566/PR, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 16/12/2024, DJEN de 19/12/2024.)

Noutro lado, o tribunal local bem concluiu que não ficou demonstrado o desequilíbrio contratual alegado, uma vez que a pandemia afetou ambas as partes contratantes, não havendo comprovação de vantagem extrema para o locador. Além disso, ressaltou que a redução das obrigações contratuais deve ser fruto de negociação entre as partes, e não imposta unilateralmente. Sobre o tema:

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. GARANTIA DE EMPRÉSTIMO. INVESTIMENTO EM FRANQUIA. REDE ALIMENTÍCIA. CERCEAMENTO DE DEFESA. SÚMULA 7/STJ. JUROS DE MORA. SÚMULA 284/STF. SOLIDARIEDADE. BENEFÍCIO DE ORDEM. RENÚNCIA. REVISÃO CONTRATUAL. PANDEMIA DE CORONAVÍRUS. VARIAÇÃO CAMBIAL. IMPOSSIBILIDADE.

[...] 7. Esta Corte Superior tem se manifestado no sentido de que a pandemia da Covid-19 (coronavírus) configura, em tese, evento imprevisível e extraordinário, apto a possibilitar a revisão contratual com fundamento nas Teorias da Imprevisão (arts. 317 do CC) e da Onerosidade Excessiva (art. 478 do CC), ambas interpretadas de maneira teleológica e sistêmica.

8. Por outro lado, a revisão de contratos paritários com fulcro nos eventos decorrentes da pandemia não pode ser concebida de maneira abstrata, mas depende, sempre, da análise da relação contratual estabelecida entre as partes [...].

(REsp n. 2.172.899/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 1/4/2025, DJEN de 14/4/2025.)

(2) Da alegação de dissídio

Não cumpre as exigências para sustentação de dissídio a indicação de julgados alicerçados em peculiaridades de caso concreto. Inexiste, na hipótese, cotejo

analítico a demonstrar divergência cognoscível para fins de estabilização. Sobre o tema:

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. RECURSO COM ACOLHIMENTO DA PROPOSTA DE AFETAÇÃO PARA JULGAMENTO NO RITO DOS RECURSOS REPETITIVOS. TAXA DE SAÚDE SUPLEMENTAR, DEVIDA POR PLANO DE SAÚDE (ART. 20, I, DA LEI 9.961/2000). DEFINIÇÃO DA BASE DE CÁLCULO. ART. 3º DA RESOLUÇÃO 10/2000. VIOLAÇÃO DO PRINCÍPIO DA LEGALIDADE ESTRITA (ART. 97, IV, DO CTN). DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE COTEJO ANALÍTICO.

[...] 7. De outro lado, observa-se que o apelo raro foi interposto com base nas alíneas a e c, mas a parte recorrente não demonstrou o preenchimento dos requisitos legais concernentes ao dissídio jurisprudencial. A singela indicação de precedentes jurisprudenciais em sentido oposto ao adotado no acórdão recorrido é deficiente, pois não houve realização de cotejo analítico, com transcrição de trechos dos arestos confrontados, para o fim de destacar a similitude fática e jurídica, motivo pelo qual, no ponto, o Recurso não ultrapassa o juízo de admissibilidade [...].

(REsp n. 1.872.241/PE, relator Ministro Herman Benjamin, Primeira Seção, julgado em 23/11/2022, DJe de 14/12/2022.)

Observa-se, também, que a mera transcrição de ementas sem o efetivo cotejo analítico não viabiliza o conhecimento de dissídio. Neste particular:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ALEGAÇÃO GENÉRICA. SÚMULA Nº 284/STF. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 282/STF. RAZÕES DISSOCIADAS. SÚMULA Nº 284/STF. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADA. [...] 4. Nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do Código de Processo Civil e 255, § 1º, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, a divergência jurisprudencial deve ser comprovada e demonstrada, em qualquer caso, com a transcrição dos trechos dos arestos que configurem o dissídio, mencionando-se as circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados, o que não ocorreu na espécie. Não basta a simples transcrição de ementas e de parte dos votos sem que seja realizado o necessário cotejo analítico a evidenciar a similitude fática entre os casos apontados e a divergência de interpretações. 5. Agravo interno provido para conhecer do agravo e não conhecer do recurso especial. (AgInt no AREsp n. 2.781.129/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 12/8/2025, DJEN de 18/8/2025.)

Não bastasse isso, o fato é que, da forma como invocado o dissídio, não foram observados os requisitos formais exigidos ao desiderato. Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROVAÇÃO DA DIVERGÊNCIA. AUSÊNCIA DA JUNTADA DO INTEIRO TEOR DO ACÓRDÃO PARADIGMA. VÍCIO INSANÁVEL. 1.

Tendo o recurso sido interposto contra decisão publicada na vigência do Código de Processo Civil de 2015, devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele prevista, conforme Enunciado Administrativo n. 3/2016/STJ. 2. A jurisprudência desta Corte, amparada no art. 1.043, § 4º, do Código de Processo Civil de 2015 e no art. 266, § 4º, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, consolidou-se no sentido de que o recorrente, para comprovar a existência de dissídio em sede de embargos de divergência, deve proceder às seguintes providências: a) juntada de certidões; b) apresentação de cópias do inteiro teor dos acórdãos apontados como paradigmas; c) citação do repositório oficial autorizado ou credenciado no qual eles se achem publicados, inclusive em mídia eletrônica; e (d) reprodução de julgado disponível na rede mundial de computadores com a indicação da respectiva fonte 3. Na hipótese dos autos, a embargante deixou de juntar o inteiro teor do acórdão paradigma (ementa, acórdão, relatório, voto e certidão de julgamento). Dessa forma, não foi cumprida regra técnica do presente recurso, o que constitui vício substancial insanável e afasta a aplicabilidade do parágrafo único do art. 932 do CPC de 2015. Precedentes. 4. Agravo interno não provido. (AgInt nos EAREsp n. 2.511.435/SP, relator Ministro Benedito Gonçalves, Primeira Seção, julgado em 11/6/2025, DJEN de 17/6/2025.)”

No caso concreto, a parte recorrente limitou-se a transcrever ementas de julgados, sem realizar o necessário cotejo analítico, o que inviabiliza o conhecimento do dissídio.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL**.

Previno que todos os temas abordados foram detidamente analisados, de modo que a interposição de recurso contra esta decisão com nítido intuito de buscar revisão do julgamento, invocando omissão ou contradição inexistente, acarretará condenação às penalidades fixadas no artigo 1.026, § 2º, do CPC.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.721.247 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0304443-0

Número de Origem:

10157705520208260506

Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. LINDÔRA MARIA ARAÚJO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CRUZ COMERCIO DE COSMETICOS LTDA

OUTRO : FARIAS E CRUZ COMÉRCIO DE COSMÉTICOS LTDA
NOME

ADVOGADOS : EDUARDO PROTTI DE ANDRADE - SP218714
VITOR CRUZ DE OLIVEIRA - SP423694

AGRAVADO : MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

ADVOGADO : REINALDO DE OLIVEIRA ROCHA - SP067401

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - LOCAÇÃO
DE IMÓVEL

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 07/10/2025 a 13/10/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrigli, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 13 de outubro de 2025